



## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-



**GIUDICE: DOTT.ssa Francesca Romana Bisegna**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.G.E.148/2023)**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®** Promossa da



**Immobile sito a Firenze in via Ser Ventura Monachi, 19**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**PERIZIA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*C.T.U. incaricato: arch. Martin Russano*

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



Novembre 2023





## 1. PREMESSA

Il Giudice, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in data 12/06/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, l'arch. Martin Russano, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Firenze al n°5699, con Studio Professionale a Sesto Fiorentino (Fi) in Via R. Brogi n.15, per redigere la presente Perizia Tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare promossa da ----- SPA contro ----- erede di -----, relativa agli immobili di sua proprietà nel Comune di Firenze, Via Ser Ventura Monachi, 19 piano primo con annessa corte esclusiva.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 06/07/2023, alle ore 9,30, così come comunicato alle parti a mezzo raccomandata A/R (All.1), il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia posto al piano primo di Via Ser Ventura Monachi, 19

Parte esecutata, nella persona della Sig.ra -----, si rende reperibile presso l'immobile esecutato ma accoglie lo scrivente sul portone d'ingresso, lamentando di non aver ricevuto la raccomandata, circostanza peraltro confermata dalla ricevuta di ritorno della raccomandata che riporta la dizione "compiuta. giacenza". (All. 2).

Detta circostanza, a detta di parte esecutata, rende in quel momento impossibile per lo scrivente l'accesso e la visita del bene.

Lo scrivente redige il verbale (All. 3) e prende accordi per un nuovo sopralluogo fissato, in accordo con la IsVeg, per il giorno 25/07/2023 ore 9,30.

Alla data descritta lo scrivente si reca nuovamente sul posto, nello specifico al piano primo del fabbricato posto in Via Ser Ventura Monachi, 19 prima porta a sinistra dopo avere percorso due rampe di scale.

Oltre al sottoscritto, erano presenti durante il sopralluogo:

- la parte esecutata, Sig.ra -----
- la IsVeg in qualità di custode nominato che, in occasione della visita, redige il secondo verbale di sopralluogo (All. 4).

Durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U, ha potuto effettuare rilievi metrici di controllo oltre ad un'accurata documentazione fotografica.



IIIIIII architetto  
Martin Russano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Oltre al sopralluogo, le operazioni peritali hanno impegnato il sottoscritto C.T.U. nelle seguenti attività:

- Accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio di Firenze (Catasto) per acquisire i documenti catastali inerenti l'immobile esegutato.
- Accesso agli atti presso l'Archivio Urbanistico di Firenze per acquisire i titoli edilizi inerenti gli immobili eseguitati.
- Accesso all'Archivio Notarile per acquisizione del Atto di Provenienza
- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze per acquisire domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni inerenti gli immobili eseguitati.
- Contatti con enti e organi amministrativi pubblici e privati per acquisire informazioni su formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale inerenti gli immobili eseguitati..
- Consultazione di Strumenti Urbanistici e Amministrativi per acquisire informazioni sulle aree e sulle destinazioni riguardanti gli immobili eseguitati.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

Il Giudice, Dott.ssa Francesca Romana Bisegna , nell'atto di nomina poneva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti.

#### Quesito 1

*Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esegutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"*

#### Risposta al quesito 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, posto in Via Ser Ventura Monachi, 19 a Firenze, è composto da un appartamento al piano primo con annessa cantina e resede esclusivo (corte) al piano terra.

IIIIIII architetto  
Martin Russano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Territorio (Catasto) di Firenze (All.5), l'unità immobiliare, come anche specificato nel certificato notarile in atti, nell'atto di pignoramento e negli altri atti depositati, per carenza di volture , risultano ancora intestati a:

----- nato a Firenze il ----- - diritto di nuda proprietà , deceduto in data 06/06/2017- la cui eredità relitta è stata accettata con beneficio d'inventario da ----- ;

----- nata a Firenze il ----- --diritto di usufrutto, deceduta il 24/11/2010. In seguito al suo decesso il diritto di usufrutto si è estinto.

**La Sig.ra ----- (erede di M-----)** è nata a Firenze il ----- ed è residente in Firenze in Via Ser Ventura Monachi, 19  
C.F -----.

L'immobile è individuato all'Ufficio del Territorio di Firenze (Catasto), e negli atti depositati, come di seguito specificato.

#### **Appartamento con annesso cortile/resede a ripostiglio - piano 1**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
124	36	17	A/4	3	Vani 5,5	€.639,12

(All. 5 - visura storica/ All.6 - planimetria)

Da quanto potuto accertare dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio del Territorio in data 14/06/2023 .

Eventuali specifiche saranno descritte nel risposta al quesito sulla conformità edilizia

#### **Quesito 2**

*Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto....);*

#### **Risposta al quesito 2**

L'Atto di pignoramento (All.7), è stato consegnato in data 02/05/2022 alla Sig.ra ..... (come si evince a pag. 9 del pignoramento allegato), in qualità di figlia della Sig.ra ....., e trascritto in Conservatoria dei Registri

||||| architetto  
Martin Russano

**ASTE GIUDIZIARIE** Immobiliari di Firenze in data 23/105/2022 al Reg. Gen. 20581 ; Reg. Part. n. 15253 (All.8). Con tale atto, veniva pignorato all'esecutata la quota del diritto di proprietà pari a 1/1 di quanto ereditato con beneficio d'inventario e precisamente l'immobile ubicato in Firenze via Ser Ventura Monachi, 19 piano primo, come già descritto ma come di seguito ulteriormente specificato:

**Appartamento con annesso cortile/resede a ripostiglio - piano 1**

Foglio di Mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
124	36	17	A/4	3	Vani 5,5	€.639,12

(All. 5 - visura storica/ All.6 - planimetria)

**I dati del Pignoramento coincidono con i dati catastali e ne identificano i beni oggetto della presente relazione peritale**

**Quesito 3**

*Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

**Risposta al quesito 3**

I beni sono pervenuti alla Signora ..... per eredità dal defunto ..... Non risulta trascritta denunzia di successione del deceduto ....., mentre risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data 17/11/2017 ai nn. 46740/32735.

A ..... il bene era pervenuto per acquisto fattone dalla signora ..... che ha venduto la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto. Vedi atto ai rogiti del Notaio Gaspare Navetta del 15/01/2008 rep.n 55884, trascritto a Firenze il 11/02/2008 (All.9)

**Quesito 4**

*Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**Risposta al quesito 4**

L' unità immobiliare eseguitata è ubicata in Via Ser Ventura Monachi , 19 in zona adiacente al centro storico della Città di Firenze, in prossimità della Piazza Ferrucci , area dei Lungarni , che rappresenta un polo commerciale-sociale di notevole interesse.

||||| architetto

Martin Russano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto aerea con individuazione dell'immobile

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è un complesso immobiliare residenziale, comprendente sei unità immobiliari; si articola su quattro piani fuori terra di cui, il piano terra compreso, adibito ad attività commerciali, i restanti tre piani tutti a destinazione residenziale.

Il complesso affaccia direttamente su Via Ser Ventura Monachi ( All. 10 –11 Documentazione fotografica - All.12 punti di vista fotografici ).

Di seguito di riporta la descrizione dettagliata.

### APPARTAMENTO – Descrizione

All'appartamento, si accede dall'ingresso condominiale posto su Via Ser Ventura Monachi, 19 (foto 1-2) e dopo aver percorso l'ingresso e le scale condominiali (foto 3), si accede all'unità immobiliare eseguita, tramite il pianerottolo condominiale del piano primo, esattamente in corrispondenza della prima porta a sinistra (foto 4).

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da un ingresso/corridoio 1 (foto 5) che disimpegna i vani della zona giorno ed in particolare:

- Il salotto (foto 8-9),
- la cucina (foto 6-7)

Mentre il corridoio 2 (foto 13) disimpegna la zona notte composta da

- il servizio igienico (foto 14-15)
- la camera 1 (foto 10-11-11bis)
- la camera 2 (foto 16-17-18)
- ripostiglio/guardaroba (foto 12)

La camera 1 ed il salotto affacciano sulla Via Ser Ventura Monachi, mentre la cucina, il servizio igienico e la camera 2 sulla parte tergale ove è posto il resede/cortile di proprietà esclusiva.

Il cortile/resede è un ampio vano posto al piano terra, collegato direttamente con la scala posta nella cucina ( All. 11 Documentazione fotografica - All.12 punti di vista fotografici- foto 19-26).

Il ripostiglio/cantina è annesso al resede e ad esso si accede tramite passaggio munito di porta di accesso

L'unità immobiliare, nel complesso, ha una superficie netta pari a circa mq. 84.00 mentre la superficie linda è circa mq. 97.

Andranno sommate le superfici ragguagliate del cortile/resede pari a mq.40 e del ripostiglio/cantina che è pari a mq. 11.

Lo scrivente ha effettuato rilievi metrici su planimetria catastale reperita presso gli uffici preposti e verifiche di controllo onde individuare meglio la consistenza del bene (All.13).

Riassumendo, l'appartamento, è composto da:

- soggiorno
- cucina
- due disimpegni
- bagno
- ripostiglio al piano
- due camere
- resede / cortile
- ripostiglio/cantina

L'immobile, nel suo complesso necessita di radicale ammodernamento.

Le pavimentazioni e i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica ma non di pregio.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e l'impianto di riscaldamento è termo-singolo.

Il contesto generale in cui è inserita l'unità immobiliare è del tipo "residenziale".

La facciata del fabbricato è in buono stato di manutenzione e parrebbe intonacata di recente.

Le superfici murarie dell'appartamento sono rifinite ad intonaco civile e l'impianto elettrico andrebbe verificato circa la sua conformità alle attuali norme. Al momento del sopralluogo il bene è risultato allacciato a tutte le utenze e tutte funzionanti , come dichiarato dalla Sig.ra .....in sede di sopralluogo.

#### Quesito 5

*Provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*

#### Risposta al quesito 5

L'immobile come sopra identificato, al momento del sopralluogo, era occupato dalla Signora ....., ivi residente unitamente alla figlia , Sig.ra-----nata a Firenze il ..... e la di lei figlia Sig.ina ..... nata a Firenze..../..... (All.14 Stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Firenze )

#### Quesito 6

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....); allegando il relativo certificato;*

#### Risposta al quesito 6

Il sottoscritto C.T.U., ha provveduto ad effettuare le visure ipo-catastali da cui risultano alcune trascrizioni così come esplicitato nel successivo punto 7



(All. 15 –certificazione notarile in atti, oltre che alle visure effettuate dallo scrivente - All.16).

A livello di amministrazione condominiale, non risultano proposte di provvedimenti di natura giudiziale contro la parte esecutata ; per quanto riguarda il condominio, come da richiesta inoltrata all'amministratore risultano a carico dell'esecutato:

- n° 2 rata di gestione ordinaria per € 2.903,45 (allegato 17 )

#### **Quesito 7**

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;*

#### **Risposta al quesito 7**

Da indagini eseguite presso uffici competenti, organi amministrativi pubblici e privati non risultano particolari vincoli e/o oneri gravanti sul bene se non quelli risultanti dalle ispezioni ipotecarie (All. 15 – certificazione notarile in atti, oltre che alle visure presso la conservatoria dei RII di Firenze effettuate dallo scrivente in data 02/11/2023 - All.16). ed in particolare:

- Trascrizione del 11/02/2008 nn. 3820/5982 Compravendita ai rogiti Notaio Navetta Gaspare del 15/01/2008 rep.n. 55884/17951 ;
- Iscrizione del 13/05/2008 nn. 18988/3835 nascente da IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/05/2008 rep.n. 28999/14561 ai rogiti Notaio Romoli Roberto a favore di Banca Toscana SPA e contro ..... gravante sull'immobile identificato al catasto di Firenze fg. 124 , part. 36 , sub 17;
- Iscrizione del 03/03/2016 nn. 7867/1325 Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso Equitalia Centro del 02/03/2016 rep.n. 1698/4116 a favore di Equitalia Centro e contro .....



gravante sull'immobile identificato al catasto di Firenze fg. 124 , part. 36 , sub 17;

- Trascrizione del 23/05/2022 nn. 20581/15253 verbale di *pignoramento immobili*) del 02/05/2023 rep.n. 4193 di cui all'atto della Corte di Appello di Firenze a favore di ..... e contro ..... , erede di ..... , gravante sull'immobile identificato al catasto di Firenze fg. 124 , part. 36 , sub 17;

#### **Quesito 8**

*Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

#### **Risposta al quesito 8**

L'unità immobiliare in questione fa parte di complesso immobiliare edificato in data anteriore al 1942 , come si evince dall'Atto di Provenienza del Notaio Navetta pagina 4 .

Da indagini effettuate presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Firenze,

non risultano pratiche edilizie depositate per l'unità immobiliare in

oggetto. L'indagine è stata condotta dallo scrivente mediante procedura

informatizzata on line sulla banca dati del Comune di Firenze

Consultazione pratiche edilizie sia ai nominativi dei possessori .....; sia indagine per indirizzo ,

infine indagine per identificazione catastale .

Sempre nell'Atto citato, proprietaria Sig.ra ..... dichiara, ed il Notaio riporta nell'Atto -pagine 4/5, che "successivamente alla data di costruzione non sono stati effettuati nel medesimo lavori soggetti ad autorizzazioni , licenza o concessione edilizia".



Lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale in atti in quanto nel servizio igienico sono state apportate delle piccole modifiche descritte nell'Allegato 18.

In sostanza, nel servizio igienico è stato eliminato il collegamento con la camera 2 (costruzione-campitura rossa), che aveva l'accesso diretto al servizio ed è stato eliminato un tramezzo divisorio (demolizione -campitura gialla) che creava l'antibagno.

Le modifiche apportate sono di lieve entità e sanabili con un accertamento di conformità in Sanatoria da depositare presso gli Uffici Comunali

In ogni caso, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono riconducibili, essenzialmente a:

- Rilievo dettagliato dell'immobile **€ 1.500,00**
- Spese tecniche per la richiesta di attestazione di conformità in sanatoria che ammonta a circa **€ 3.500,00** (oltre eventuali marche da bollo) ;
- Spese tecniche per aggiornamento catastale con importo pari a **€ 600,00** oltre oneri di Legge
- La Sanzione amministrativa pecuniaria prevista , secondo i disposti della LR 65/2014 varia da 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salvo l'applicazione di altre misure previste dalle norme vigenti ; nel caso in questione, trattandosi di modifiche non sostanziali, si stima che venga applicata la sanzione minima pari a **€.2.000,00**, oltre agli interessi legali al momento non quantificabile. Il tutto per complessivi **€ 7.600,00**

---

#### Quesito 9

*Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:*

- il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),
- il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;



-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura

### Risposta al quesito 9

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni riferito al momento attuale, si è ritenuto opportuno effettuare un'accurata indagine presso qualificati operatori del settore, con accessi agli archivi di autorevoli Agenzie Immobiliari, nonché stampa specializzata in termini di verifica e confronto (Pubblicazione Ance-Toscana/Scenari Immobiliari, Rapporto Mercato Immobiliare Toscano, Agenzia del Territorio- Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia si è proceduto alla comparazione dei prezzi correnti nella zona di riferimento per immobili con caratteristiche simili e/o assimilabili, interessati da trattative di compravendita, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (infrastrutture territoriali, inquinamento ambientale atmosferico ed acustico etc.), nonché delle caratteristiche intrinseche del bene (finiture generali, livello manutentivo, locali ed accessori, dotazione impiantistica etc.), e quant'altro possa influire sulla composizione del valore finale.

La particolarità dell'attuale situazione socio-economica italiana, per la situazione pandemica dovuta al Covid-19; con la pressoché totale stasi della dinamica del mercato edilizio, in virtù delle note problematiche descritte si propone comunque una raccolta di dati su più fronti

Pertanto, sulla scorta dei dati raccolti, si potrebbero stabilire i più probabili valori dell'unità immobiliare come di seguito specificato.

#### **Determinazione Superficie Convenzionale Commerciale**

Ai fini della valutazione della consistenza dei beni è stato identificato un criterio di calcolo della SCC (Superficie Convenzionale Commerciale) introducendo coefficienti di correzione in virtù dei requisiti fisici e morfologici.

**Coeff. 1** – corrispondente alla Superficie Utile

**Coeff. 0.50** - spazi ausiliari coperti facenti parte dell'unità presa in esame



con caratteristiche e requisiti di corredo e complementari rispetto a quelli precedentemente descritti (magazzini, soppalchi).

**Coeff. 0.20** – spazi ausiliari aperti e di servizio, strettamente connessi all’unità presa in esame, con requisiti e destinazioni d’uso complementari (piccoli resedi, terrazze, balconi etc.)

**Coeff. 0.10** – spazi ausiliari aperti di corredo, connessi all’unità presa in esame, con requisiti e destinazioni d’uso complementari anche per estensione (corti, pertinenze etc.).

### **Calcolo Superficie Convenzionale Commerciale**

#### **Beni**

<b>Superficie utile linda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale</b>
Appartamento mq 97,00	<b>1.00</b>	<b>97,00 mq.</b>
Resede/cortile mq.40,00	<b>0.30</b>	<b>40,00 mq.x 0,30 = mq.12,00</b>
Cantina/rip mq.11,00	<b>0.20</b>	<b>11,00 mq.x 0,20 = mq 2,20</b>
	<b>TOT. 1,50</b>	<b>mq. 111,20 arrotondato a 111,00 mq</b>

### **Calcolo Valore Commerciale-**

#### **1- Valore di mercato sulla base dell’attuale valore di immobili similari**

(indicando il più probabile valore di mercato all’attualità per abitazioni in stabili di fascia media quotazioni variabili da € 2.550,00 a € 3.000,00 , lo scrivente attribuisce c un valore medio pari a € 2.750,00 mq. in quanto il bene necessita di rinnovamento e ammodernamento (All.19 OMI)

$$\text{Mq. } 111,00 \times \text{ €. } 2.750,00 = \text{ €. } 305.250,00 = \text{ € } 305.000,00$$

#### **2- Prezzo d’asta tenendo conto dei meccanismi d’asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi.**

Non risultano esserci le condizioni per applicare fattori di riduzione per adeguare il valore dell’immobile. L’unica condizione è l’abbattimento del 10% per espletamento dell’asta

PREZZO BASE d’ASTA pari a € 305.000,00-10% = € 274.500, 00  
arrotondato a **€.275.000,00**



3- *Valore come al punto 2 che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*

Considerando che la parte esecutata è proprietaria per intero dell'immobile, va considerato il valore per intero espresso al punto 1.

**Quesito 9bis**

*Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

**Risposta al quesito 9bis**

Visto che il "venditore" (la parte esecutata) è un privato, la vendita è estranea all'ambito di applicazione IVA, mentre è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali. La loro quantificazione è assoggettata alla destinazione futura dell'immobile (prima o seconda casa) e dipenderà dal corrispettivo di aggiudicazione.

**Quesito 10**

*Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

Il bene è indivisibile , lo scrivente ha individuato un LOTTO unico  
Al momento del sopralluogo il bene è risultato occupato dall'esecutata e  
dalla sua Famiglia ( allegato 14- Stato di Famiglia e anagrafe – rilasciato  
dal Comune di Firenze )

Firenze, 14/11/2023

II C.T.U. (Arch. Martin Russano)

